

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2019/929	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.413	14. Januar 2020
Bau- und Umweltausschuss am 17.09.2019 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 26.09.2019 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Bebauungsplan "Im Gässle - Neufassung Teilbereich" mit örtlichen Bauvorschriften</u> <u>a.) Aufstellungsbeschluss gem. § 13a BauGB</u> <u>b.) Beschluss zur Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

- a.) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Gässle – Neufassung Teilbereich“ mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu fassen sowie den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zu billigen.
- b.) die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig	☐ lt. Beschlussvorlage
☐ mit Stimmen	☐ abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Im Gässle“ wurde im Juni 1994 als Satzung beschlossen und anschließend öffentlich bekannt gemacht. Dieser setzt den Bereich zwischen der Hauptstraße, Giersbergstraße, Schulhausstraße und Im Gässle als allgemeines Wohngebiet fest.

Um eine Bebauung hinter dem denkmalgeschützten Gebäude (Kulturdenkmal) im südwestlichen Bereich des Grundstücks Hauptstraße 45 und das geplante Vorhaben eines Anbaus an das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Hauptstraße 43 zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan „Im Gässle“ 2009 in einem kleinen Teilbereich am südwestlichen Ende des Plangebietes auf den Flst.-Nrn. 63, 63/7, 63,8 geändert. Der Gemeinderat hat im Juni 2009 die Änderung des Bebauungsplans als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB beschlossen und anschließend im August 2009 öffentlich bekannt gemacht.

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind u.a. die Vorhabenpläne, die eine dreigeschossige Bebauung vorschreiben. Trotz vorhandener Baugenehmigung verfolgt der Vorhabenträger das Vorhaben in der damaligen Form nicht weiter.

Das Bauvorhaben wurde nun umgeplant - der Baukörper soll nun in der Höhe reduziert werden.

Außerdem hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2009 wegen formaler Mängel nicht den Anforderungen nach § 12 BauGB erfüllt und deshalb, nach rechtlicher Einschätzung, vermutlich unwirksam ist.

Da das Bauvorhaben durch die Umplanung nicht mehr dem Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht und dieser vermutlich unwirksam ist, kann das Vorhaben nicht auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans genehmigt werden.

Um das geplante Vorhaben nun in reduzierter Höhe zu realisieren, soll ein eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Im Gässle – Neufassung Teilbereich“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden.

Die Neufassung des Teilbereichs soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert den Bereich der vorhabenbezogenen Änderung aus 2009 und umfasst somit die Flurstücke gem. der Planzeichnung.

Die im Einzelnen geplanten Anpassungen im Vergleich zum Änderungsplan aus 2009, können dem Entwurf des Bebauungsplans „Im Gässle - Neufassung Teilbereich“ entnommen werden. Außerdem werden diese in der Sitzung näher erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die entstehenden Planungskosten des Bebauungsplans werden zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde hälftig aufgeteilt. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur anteiligen Kostenübernahme geschlossen.

Die Kostenteilung sowie den städtebaulichen Vertrag haben die beiden Ausschüsse bereits in Ihren Sitzungen am 29.04. und 30.04.2019 zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf die Beratungsvorlage 2019/897 wird verwiesen.

Anlagen:

- (1) Bebauungsplan „Im Gässle“ (Rechtskraft: 1994) – Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans
- (2) Auszüge der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Im Gässle“ von 2009
(Übersichtsplan, Gemeinsame Satzung, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne 4.01 und 4.02), M 1:100)
- (3) **Entwurf des künftigen Bebauungsplans**
„Im Gässle – Neufassung Teilbereich“, Stand: 26.09.2019
 - Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Deckblatt und Gemeinsame Satzung
 - Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Planzeichnung
 - Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Textliche Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften)
 - Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Begründung
- (4) Visualisierung, Planung ursprünglich geplanter Neubau
- (5) Visualisierung aktuell geplanter Neubau